

北京万泰生物药业股份有限公司

关于购买土地及厂房用于产业基地建设项目的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 公司计划通过自有资金或银行贷款相结合的方式支付项目所需款项，将导致公司近两年面临大额的研发投入以及 4.69 亿元的基本建设投入，也将导致公司资产负债率上升，研发投入的不确定性将直接影响投入当年的经济效益。同时每年将新增一定金额的折旧费用，从而使得公司面临较大的运营资金压力以及经营业绩压力。

● 根据目前中国境内关于疫苗产品的审批要求和预防性疫苗的常规临床试验及注册流程，公司研发的鼻喷新冠疫苗尚需完成临床 I 期的长期安全性观察、临床 II 期、临床 III 期试验，临床试验结果存在一定的不确定性。此外公司研发的疫苗产品还需经过上市批准、生产设施认证、现场核查等环节，方可实现产品的最终上市销售。因此相关疫苗产品能否顺利实现研发或上市具有不确定性。

● 本次投资项目是用于鼻喷新冠疫苗生产线的建设，鉴于国内外已有多个团队启动了新冠疫苗研制的攻关，目前公司研发的鼻喷新冠疫苗尚处于 II 期临床试验阶段，研发进度并不及同行。如果未来产品不能顺利研发或者研发成功后市场空间有限，公司可能面临生产车间及产品调整的可能，将对公司经营业绩产生一定影响。

一、交易概述

（一）根据北京万泰生物药业股份有限公司（以下简称“万泰生物”或“公司”）经营发展规划，为实施疫苗产业基地建设项目，万泰生物拟与罗格朗（北京）电气有限公司（以下简称“罗格朗”）签署房地产买卖合同，以人民币 5,400

万元价格受让罗格朗所持有的位于北京市昌平区科技园区超前路4号厂区的工业用地土地使用权及其地上厂房与附属配套设施。

(二) 经初步测算, 项目总投资 46,863.68 万元(包含土地及厂房购置 5,400 万元), 其中建设费用 31,853.68 万元, 铺底流动资金 15,000.00 万元。项目建设周期计划 1 年。

(三) 本次投资不构成关联交易和重大资产重组事项, 已经公司第四届董事会第二十二次会议审议通过, 无需提交公司股东大会审议。董事会授权董事长或董事长指定人员具体办理实施本项目的相关事宜及签署相关文件。

二、交易对方情况

(一) 交易对方基本情况

名称: 罗格朗(北京)电气有限公司

类型: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住所: 北京市昌平区科技园区超前路4号

法定代表人: 安卓

注册资本: 8402.8513 万元

成立日期: 1995 年 3 月 21 日

经营范围: 生产各种低压配线装置、电器附件、电线导管、线槽、低压配电箱, 销售自产产品; 货物进出口、技术进出口。

主要股东: 罗格朗智能电气(惠州)有限公司

(二) 罗格朗(北京)电气公司主要从事开关插座、低压电器等电气附件产品的研发制造, 产品以出口销售为主, 2019 年 7 月公司将业务整体转移到广东省惠州仲恺高新区。

(三) 截止 2020 年 12 月 31 日, 罗格朗(北京)电气有限公司资产总计 126,305,228.07 元, 所有者权益合计 118,226,557.52 元。公司董事会已对交易对方的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。交易对方与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、交易标的基本情况及其合同主要内容

截至本公告日，公司尚未与罗格朗签署《房地产买卖合同》，但已就该土地及厂房转让事项达成初步约定，预计交易价格为人民币 5400 万元，最终交易价格以双方认可的评估公司就转让标的出具的评估报告的评估值为基准由双方协商一致确定。

（一）收购资产标的

本次转让标的为罗格朗所持有的位于北京市昌平区科技园区超前路 4 号厂区的工业用地土地使用权及其地上厂房与附属配套设施（以下简称“转让标的”），其中：转让标的占地面积 19,274 平方米，土地用途为工业；地上厂房等建筑物的建筑面积共计 8,481.90 平方米。

（二）土地及厂房权证

罗格朗（北京）电气公司于 2005 年 3 月 18 日取得了工业土地使用权证书（京市昌涉外国用 2005 出第 10357 号），于 2005 年 2 月 25 日取得了厂房等建筑物的产权证书（京房权证市昌涉外字第 10222 号），该建筑物均为罗格朗自建，目前厂房等生产设施处于闲置未使用状态。

上述转让标的产权清晰，不存在限制和影响本次转让的情况，其资产没有设定质押、未被查封冻结，且不会被第三人主张任何权利。

四、疫苗产业基地建设项目的的基本情况

1、项目概况

公司与厦门大学、香港大学合作研发的鼻喷新冠疫苗，已完成临床前研究工作，目前已经进入 II 期临床试验阶段，具体详见公司于 2020 年 12 月 31 日披露的《关于药品临床试验进展的公告》（公告编号：2020-066）。由于目前公司场地空间不足，不能满足大规模疫苗生产需要。基于以上原因，公司急需购置土地并进行生产线建设，尽快实现公司研发的鼻喷新冠疫苗项目落地。

2、项目总投资和建设规模

经初步测算，项目总投资 46,863.68 万元，其中包含土地及厂房购置 5400 万元，新增专用设备预计 8,995.56 万元，公用工程设备费用 1,610 万元以及厂房改

造费用等。公司将根据项目的实际进度、资金需求轻重缓急等情况，通过自有资金或银行贷款相结合的方式支付项目所需款项。

公司拟在罗格朗现有厂房基础上进行适当改扩建后，用于疫苗产业基地建设项目，主要包含 GMP 标准生产车间及配套设施的建设。另外，需要购置专用生产设备及公用设备建设一条新冠疫苗生产线。

3、项目建设进度

公司将积极与相关主管部门沟通项目涉及的立项、环评以及规划设计、施工等前期手续办理等前期手续办理情况，力争用 3 个月时间完成报批手续，7 个月时间进行厂房改造及生产线建设，力争 1 年内完成全部项目的建设。

五、对外投资对上市公司的影响与风险提示

本次购买罗格朗土地及厂房投资疫苗产业基地建设项目，虽然有利于公司加快建设高标准的疫苗生产车间，为研发中的鼻喷新冠疫苗的研发和生产配套，但同时面临以下不可忽视的风险：

1、产品研发风险

疫苗研发具有研发周期长、投入金额大、临床风险高等特点，尤其是面对全新的疫苗品种开发，在开发及临床周期比较紧张的情况下，临床设计、临床研究以及后续的工艺开发、产品注册、审批等影响因素更多，如果所开发的疫苗未获批上市或上市后市场前景不好，将会对公司经营成果产生比较大的影响。因此，相关疫苗产品能否顺利实现研发或上市具有不确定性。

2、项目投资和建设风险

项目总投资 4.69 亿元，投资金额较大，基本建设投入将导致公司资产负债率上升，同时每年将新增一定金额的折旧费用，从而使得公司面临较大的运营资金压力以及经营业绩压力。此外项目建设周期 1 年，前期审批手续办理、建设施工组织以及外部环境变化等对项目建设也具有一定的影响，因此项目建设周期存在不确定性。

如果未来产品不能顺利研发或者研发成功后市场空间有限，公司可能面临生

产车间及产品调整的可能，将对公司经营业绩产生一定影响。

3、政策和市场竞争风险

国内外已有多个团队启动了疫苗研制的攻关，特别是我国支持的 5 种路线的疫苗包括灭活疫苗、腺病毒载体疫苗、减毒流感病毒载体疫苗、重组蛋白疫苗和核酸疫苗（包括 RNA 疫苗和 DNA 疫苗），都陆续取得了良好的研发进展。公司研发的鼻喷疫苗仅进入临床 II 期，面临一定的市场竞争压力，能否顺利上市或实现销售，尚具有不确定性。

综上，针对公司在建项目面临的上述产品研发、投资和建设、政府政策和市场竞争等风险，公司可能采取的防范措施主要有：

- 1、关注行业实时动态，掌握政策变动趋向，控制政策风险；
- 2、关注市场变化，及时了解国内外市场供求关系，合理调整产能，力争供需平衡。
- 3、强化研发管控，科学设计和实施新产品研发策略，保证研发队伍及人才的稳定性和竞争性，控制研发风险，成功实现产品注册及上市。
- 4、根据公司财务状况，合理筹措和使用资金，将资金风险控制在合理的水平，通过提升单位产品的边际贡献能力，提升产品的盈利能力，确保取得合理的投资回报。

特此公告。

北京万泰生物药业股份有限公司董事会

2021 年 1 月 13 日